

Bad Vilbel

# Neues Zuhause mit großem Grundstück & viel Potential in ruhiger & sehr zentralen Lage Bad Vilbel

Property ID: 25008007



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 794 m<sup>2</sup>

Property ID: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25008007                              |
| Living Space         | ca. 140 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 6                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1975                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 550.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2003                                                                      |
| Condition of property         | In need of renovation                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Balcony                    |

Property ID: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 363.50 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 13.05.2035      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1935                      |

Property ID: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## The property



Property ID: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## The property



Property ID: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## The property



Property ID: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## The property



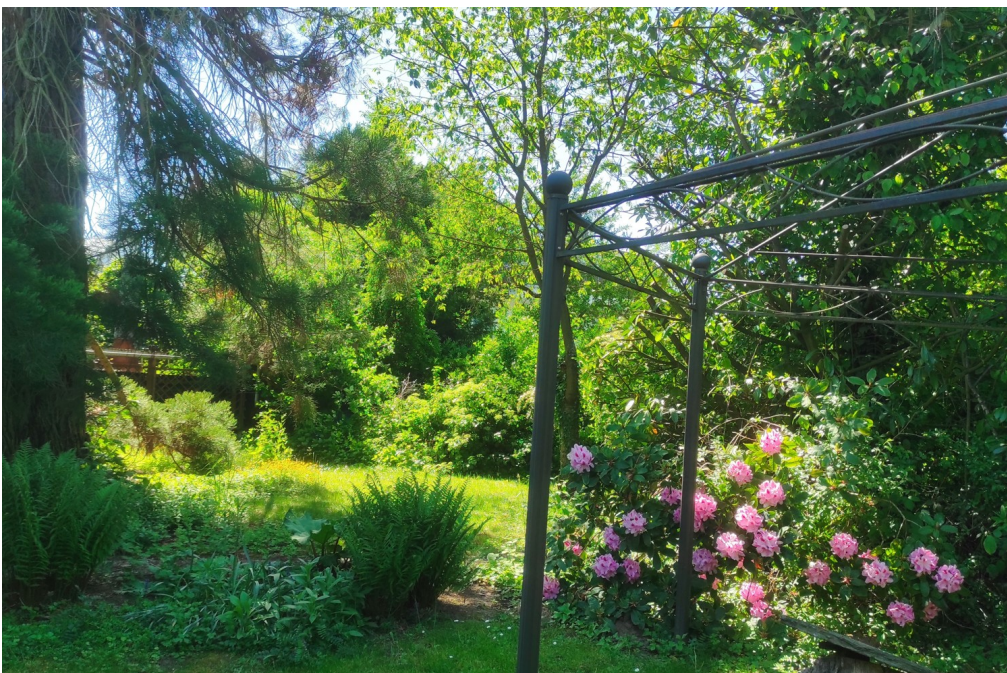
Property ID: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## The property



Property ID: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## The property



Property ID: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## The property



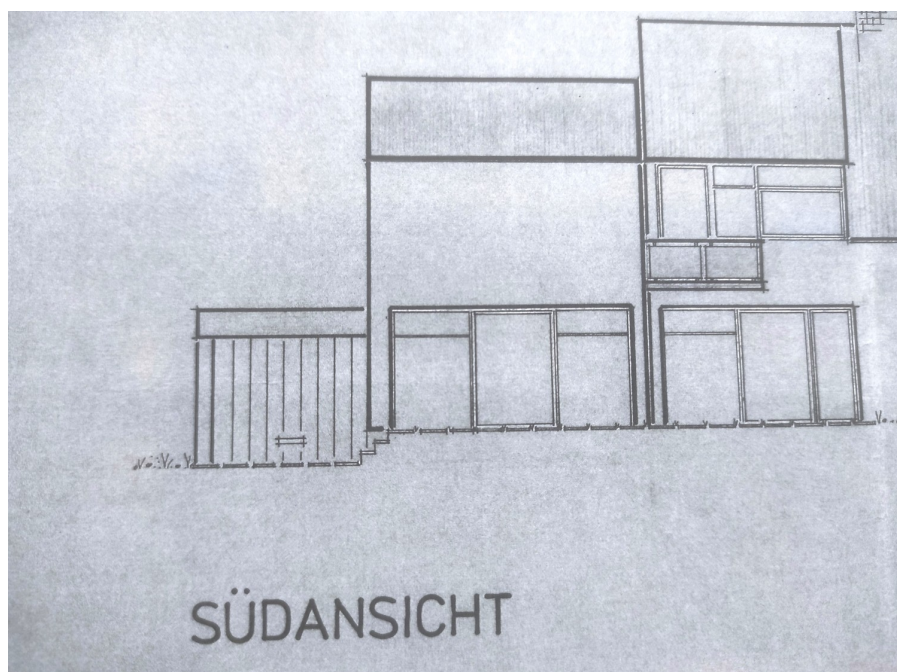
Property ID: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## The property



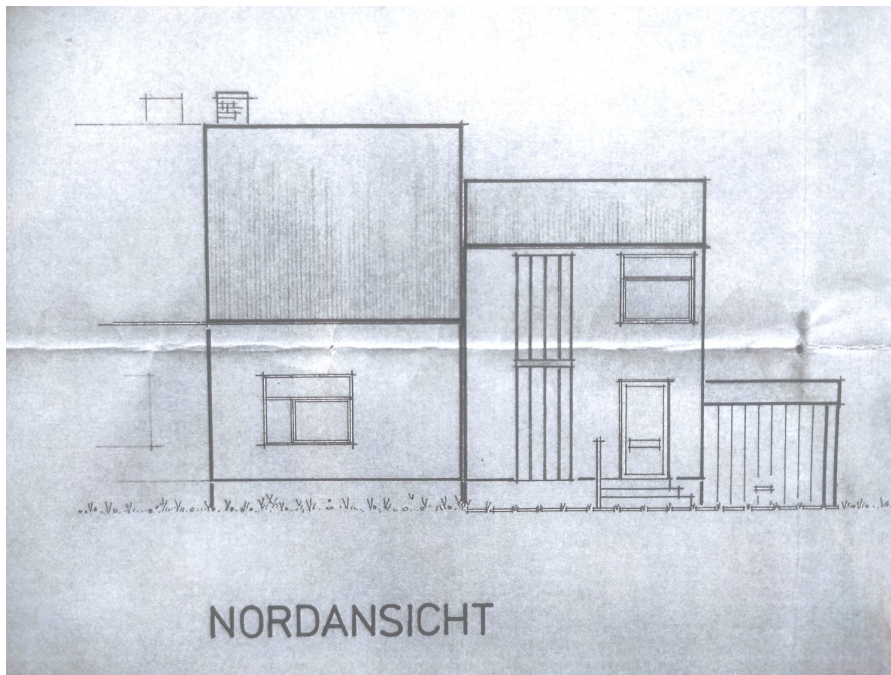
Property ID: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## The property



Property ID: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

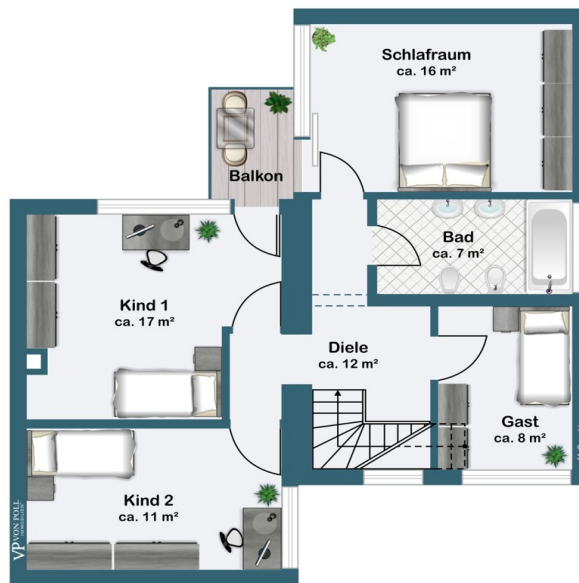
## The property

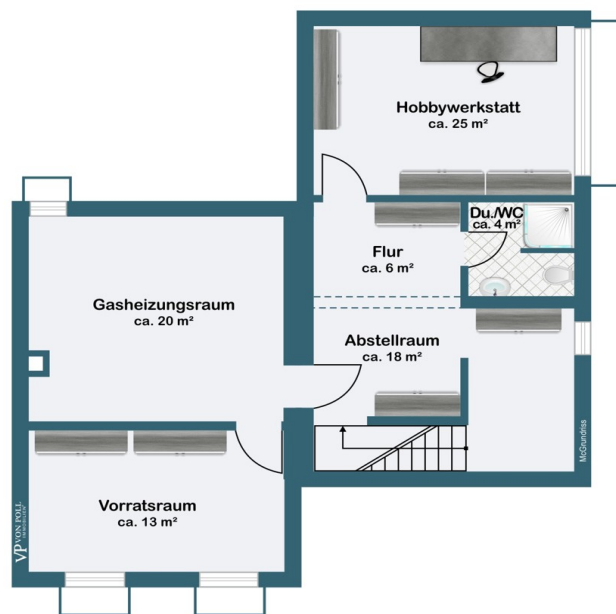


Property ID: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## A first impression

Bestandshaus auf wunderschönem großem Grundstück  
(Ab jetzt mit neuem Preis!)

Eine kleine DHH mit Anbau auf sehr charmanten, großen Grundstück in ganz zentraler Lage von Bad Vilbel sucht nach neuen Eigentümern....  
Wer möchte hier gerne, endlich seine Wohnträume erfüllen?

Das ursprüngliche Haus, die Doppelhaushälfte wurde wie alle Nachbarn in der ruhigen Straße, in den 30ern Jahren einheitlich gebaut. Im Laufe der Jahre wurden viele der Grundstücke mit Häusern verändert, saniert, ergänzt oder auch neu bebaut.  
Zu der ursprünglichen DHH gibt es einen Anbau & direkt daneben eine Garage. Hinter dem Haus zeigt sich noch ein verträumtes Garten- bzw. Gewächshaus (wie ein Atelier)  
Sehr gerne können wir Ihnen in einem Gespräch auch mehr dazu erzählen & zeigen.

Der Südbahnhof ist nur wenige Minuten Fußweg entfernt.

Das Grundstück ist zur Straßenseite ca. 14m breit & in der Länge bzw. Tiefe ca. 57m.  
Die andere Straßenseite ist nicht bebaut, sondern mit einer städtischen Grünanlage und einem Weg für Spaziergänger versehen.

Eine mögliche Bebauung (evtl. Sanierung oder Abriss, mit vielleicht zusätzlichem Neubau) des Grundstücks richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch.

Das Grundstück befindet sich derzeit in einem eingewachsenen, leicht verwilderten, fast romantischen Zustand mit altem Baumbestand  
und wartet darauf.... aus dem Dornröschenschlaf  
... wieder zu neuem Leben erweckt zu werden.

Hier finden nicht nur Sie, vielleicht mit Ihrer Familie...  
sondern auch Ihre Wohnträume ein neues Zuhause.

Property ID: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## All about the location

Die Siedlung zwischen Siesmayerstraße & Berkersheimer Weg, hat ihren Ursprung durch die renommierten Baumschule der Gebrüder Siesmayer (1876 gegründet) .

Die Baumschule erstreckte sich ursprünglich zwischen dem Berkersheimer Weg, der Siesmayerstraße und der Elisabethenstraße.

Ab 1934 entstand dort durch die Nassauischen Heimstätten und der Frankfurter Baukasse die „Mustersiedlung“ .

Die Bebauung (307 Häuser) zeichnete sich durch einen einheitlichen Baustil mit großzügigen Gärten aus, der bis heute erhalten geblieben ist.

Heute erinnert die Siedlung nicht nur an die Geschichte der Baumschule, sondern auch an die Entwicklung Bad Vilbels von einer ländlichen Gemeinde zu einer modernen Stadt. Die erhaltene Architektur und die großzügigen Grünflächen tragen zum Charme und Charakter dieses Stadtteils bei.

Property ID: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 363.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25008007 - 61118 Bad Vilbel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Manfred Janda

---

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0

E-Mail: [bad.vilbel@von-poll.com](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)